allabrf.se

Styrelsen för
Brf Lagmansgården

Org.nr: 769609-9790

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

allabrf.se

Org Nr: 769609-9790

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för **Brf Lagmansgården**

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen är et privatbostadsföretag som har till ändamål att erbjuda sina medlemmar bostäder med bostadsrätt. Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun. Stadgarna är registrerade 2003-09-19.

MÅL OCH VISIONER

Föreningen har målsättningen att genomföra nödvändiga åtgärder för att hålla fastigheten i fint skick för att kunna bibehålla eller öka dess värde. Åtgärderna ska även bidra till att öka levnadsstandarden för de boende i huset och samtidigt göra det mer attraktivt att bo här. Målsättningen är även att bibehålla en sund ekonomi i föreningen för att kunna hantera oförutsedda händelser i framtiden.

DET GODA BOENDET

Föreningen har ingen fritids- eller studieverksamhet. Miljöarbetet består i att hålla innergården fin och samtidigt se till så att sopsortering sköts.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- Styrelsen har arbetat vidare enligt den underhålls- och budgetplan som skapades under 2012.

- Inga andra särskilda ekonomiska händelser under året. Budget för 2016 har tagits fram tillsammans med representant från HSB.

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningens fastighet har beteckningen Kålltorp 27:5. Det finns i denna fastighet sammanlagt 12 st lägenheter, 1 st lokal och 1 st p-plats.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Totala lägenhetsytan är 663 kvm.

I fastigheten finns en uthyrd lägenhet med adressen: Råstensgatan 15A. I fastigheten finns även en lokal som används som frisörsalong (Råstensgatan 15A), som har sagts upp under året.

Föreningens 12 stycken bostäder fördelar sig enligt följande:

4 st 1 r o k
7 st 2 r o k
1 st 3 r o k

allabrf.se

Nedanstående åtgärder har genomförts i fastigheten:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Fasadrenovering och fönsterbyten, gatusidorna	2016	
Översyn av tak och byte av tegelpannor, gatusidorna	2016	Byte av takfönster lgh 3
Målning av grunden, gatusidorna	2016	
Översyn hängrännor och stuprör	2016	
Fasadrenovering och fönsterbyten, gårdssidan och gavlar	2014	Sophuset målades, balkonger renoverades
Översyn och reparation av plåttak	2014	
Översyn av tak och byte av tegelpannor, gårdssidan	2014	
Översyn hängrännor och stuprör	2014	
Målning av grunden, gårdssidan och gavlar	2014	
Markarbeten, innergård	2010	Uteplatsen tillkom
Reparation av porttelefoner	2007	
Byte av låskolvar	2007	Alla ytterdörrar och källardörrar
Nya utelampor till fasaden	2006	
Nya yt- och tätskikt i badrum	2006-2009	
Renovering av balkonger	2004	I samband med fönstermålning
Fasadmålning	1999-2000	Sophuset målades år 2004
Elstambyte	1984	
Rörstambyte	1984	Fastigheten totalrenoverades 1984

allabrf.se

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:
Fasadrenovering och fönsterbyten, gatusidorna, samt översyn av tak och utbyte av tegelpannor.

Under året har följande reparationer gjorts:
Inga övergripande reparationer har utförts under 2016.

Under året har följande investeringar gjorts:
Föreningen har tagit upp ett nytt lån i samband med fasadrenoveringen.

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 april 2016. I stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 15 medlemmar.
Under året har 3 lägenheter överlåtits.

Styrelse samt suppleanter

Anna Derkum	ordförande
Linda Larsson	kassör
Oliva Bengtsson	sekreterare
Frida Nero	suppleant (flyttade i augusti)
Anna Nero	suppleant (flyttade i november)

Styrelsemöten

Under 2016 har 6 stycken protokollförda styrelsemöten hållits.

Revisor

Revisor har varit Ingrid Palmgren, vald av föreningen.

allabrf.se

EKONOMI

Resultat och ställning, tkr	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	547	550	529	529	523
Resultat efter finansiella poster	-57	-18	-33	82	38
Balansomslutning	11 105	10 191	10 312	9 925	9 854
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	732	732	711	711	690
Fond för yttre underhåll	423	330	240	185	160
Soliditet i %	59	65	64	67	66

Avgifter och hyror
Under räkenskapsåret uppgick avgifterna i genomsnitt till 732 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna 2017-01-01 med 3 % och uppgår i genomsnitt därefter till 754 kr/m².

Förändring eget kapital

Ingående värde eget kapital	6 605 030
Årets förändring	-57 288
Utgående värde eget kapital	6 547 743

Förslag till disposition av årets resultat
Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer föreningens stadgar.
Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-255 125
Årets resultat	-57 288
	-312 413

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	0
Avsättning till underhållsfond	96 000
Balanserat resultat	-408 413
	-312 413

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

allabrf.se

Brf Lagmansgården

Resultaträkning		**2016-01-01 2016-12-31**	**2015-01-01 2015-12-31**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	547 434	549 544
Summa rörelseintäkter		**547 434**	**549 544**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-313 263	-281 934
Övriga externa kostnader	Not 3	-18 356	-18 256
Personalkostnader	Not 4	-12 826	-13 825
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-184 794	-170 404
Summa rörelsekostnader		**-529 239**	**-484 419**
Rörelseresultat		**18 195**	**65 125**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	30	112
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-75 513	-83 191
Årets resultat	Not 8	**-57 288**	**-17 954**

allabrf.se

Brf Lagmansgården

Balansräkning		**2016-12-31**	**2015-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	10 369 750	9 611 735
		10 369 750	9 611 735
Summa anläggningstillgångar		**10 369 750**	**9 611 735**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 11	4 886	0
Övriga fordringar	Not 12	682 936	533 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	47 873	46 490
		735 695	579 529
Summa omsättningstillgångar		**735 695**	**579 529**
Summa tillgångar		**11 105 445**	**10 191 264**

allabrf.se

Brf Lagmansgården

Balansräkning		**2016-12-31**	**2015-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 437 134	6 437 134
Underhållsfond		423 022	330 022
		6 860 156	6 767 156
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-255 125	-144 172
Årets resultat		-57 288	-17 954
		-312 413	-162 126
Summa eget kapital		**6 547 743**	**6 605 030**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 425 000	3 437 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	12 500	12 500
Leverantörsskulder		41 853	52 419
Skatteskulder		1 253	1 036
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	6 300	9 626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	70 796	73 152
		132 702	148 733
Summa skulder		**4 557 702**	**3 586 233**
Summa Eget kapital och skulder		**11 105 445**	**10 191 264**

Org Nr: 769609-9790

Brf Lagmansgården

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas til anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,23%
Fasader	2,00%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning
Intäkter redovisas till verkligt värde av vad föreningen har fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt
Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.
Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Föreningen har inga ansvarsförbindelser

Brf Lagmansgården

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	476 772	462 897
	Hyror	70 662	79 914
	Övriga intäkter	0	6 733
		547 434	**549 544**
	Avsatt till inre fond	0	0
		547 434	**549 544**
Not 2	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	36 120	39 126
	Reparationer	3 172	9 183
	El	16 906	13 966
	Uppvärmning	72 544	66 951
	Vatten	35 346	39 727
	Sophämtning	19 876	14 090
	Övriga avgifter	39 093	36 448
	Förvaltningsarvoden	59 324	62 170
	Övriga driftskostnader	30 882	273
		313 263	**281 934**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Fastighetsskatt	17 656	17 356
	Övriga externa kostnader	700	900
		18 356	**18 256**
Not 4	**Personalkostnader**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	7 999	8 998
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Sociala kostnader	2 827	2 827
		12 826	**13 825**
Not 5	**Av och nedskrivning av anläggningstillgångar**		
	Byggnader och ombyggnader	184 794	165 683
	Inventarier	0	4 721
		184 794	**170 404**
Not 6	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	0	100
	Ränteintäkter skattekonto	10	0
	Övriga ränteintäkter	20	12
		30	**112**
Not 7	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	75 513	83 164
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	27
		75 513	**83 191**
Not 8	**Årets resultat**		
	Redovisat resultat	**-57 288**	**-17 954**
	Förslag till avsättning underhållsfond	-96 000	-93 000
	Förslag till disposition underhållsfond	0	0
	Resultat efter underhållspåverkan	-153 288	-110 954
	Högre avskrivningar pga K3	110 925	110 925
	Resultat efter underhållspåverkan och K3 påverkan	-42 363	-29

OS
JBL
AD

Brf Lagmansgården

Noter		2016-12-31	2015-12-31
Not 9	**Byggnader och mark**		
	Byggnader		
	Ingående anskaffningsvärde	7 551 491	7 551 491
	Årets investeringar	942 809	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 494 300	7 551 491
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-631 263	-465 580
	Årets avskrivningar	-184 794	-165 683
	Utgående avskrivningar	-816 057	-631 263
	Bokfört värde byggnader	**7 678 243**	**6 920 228**
	Bokfört värde mark	**2 691 507**	**2 691 507**
	Bokfört värde byggnader och mark	**10 369 750**	**9 611 735**
	Taxeringsvärde för Kålltorp 27:5		
	Byggnad - bostäder	7 000 000	6 000 000
	Byggnad - lokaler	196 000	200 000
		7 196 000	6 200 000
	Mark - bostäder	5 800 000	3 647 000
	Mark - lokaler	54 000	44 000
		5 854 000	3 691 000
	Taxeringsvärde totalt	13 050 000	9 891 000
Not 10	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	28 368	28 368
	Årets investeringar	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 368	28 368
	Ingående avskrivningar	-28 368	-23 648
	Årets avskrivningar	0	-4 721
	Utgående avskrivningar	-28 368	-28 368
	Bokfört värde	**0**	**0**
Not 11	**Kundfordringar**		
	Hyres och avgiftsfordringar	**4 886**	**0**
Not 12	**Övriga fordringar**		
	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	681 732	532 291
	Skattekonto	1 204	748
		682 936	**533 039**
Not 13	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	47 873	46 490
	Upplupna intäkter	0	0
		47 873	**46 490**

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 698 168	738 966	330 022	-144 172	-17 954
Res disp enl. stämmobeslut			93 000	-110 954	17 954
Årets resultat					-57 288
Belopp vid årets slut	**5 698 168**	**738 966**	**423 022**	**-255 126**	**-57 288**

allabrf.se

Brf Lagmansgården

Noter	**2016-12-31**	**2015-12-31**

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	160152	1,35%	2017-03-13	300 000	0
Stadshypotek	238470	1,22%	2018-10-30	1 237 500	12 500
Stadshypotek	273000	1,28%	2019-03-30	1 000 000	0
Stadshypotek	995497	1,35%	2017-02-01	650 000	0
Stadshypotek	996608	3,05%	2017-10-30	1 250 000	0
				4 437 500	12 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		**4 425 000**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		4 375 000

Ställda säkerheter
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	7 225 000	7 225 000

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**12 500**	**12 500**

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	0	3 298
Arbetsgivaravgifter	0	2 828
Övriga kortfristiga skulder	6 300	3 500
	6 300	**9 626**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	9 844	7 826
Övriga upplupna kostnader	18 700	20 843
Förutbetalda hyror och avgifter	42 252	44 483
	70 796	**73 152**

Göteborg 14 / 2 2017

Anna Derkum

Linda Larsson

Olivia Bengtsson

Vår revisionsberättelse har - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Ingrid Palmgren
Av föreningen vald revisor

allabrf.se

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Lagmansgården

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Lagmansgården, organisationsnummer 769609-9790 för räkenskapsåret 2016-01-01- 2016-12-31.

Med stöd av siffergranskning och mina iakttagelser i övrigt kan jag intyga att räkenskaperna är noggrant och ordentligt förda.

Då ingen anledning till anmärkning föreligger beträffande redovisningshandlingarna för året, föreslår jag föreningsstämman:

att fastsälla balansräkningen och resultaträkningen för Brf Lagmansgården

att bevilja styrelsen ledarmöter ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar samt

att disponera resultatet enligt förslag i förvaltningsberättelsen

Göteborg 2017-02-07

Ingrid Palmgren
Ordinarie intern revisor